

TRIBUNALE DI PALMI**SEZIONE CIVILE****ASTE**
GIUDIZIARIE.it**ASTE**
GIUDIZIARIE.it**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 91/2014 R.G.E.****BANCA CARIME S.p.A.****contro****omissis****CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****ASTE**
GIUDIZIARIE.it**Allegati:**

- 1) All. 1 " n. 58 reperti fotografici";
- 2) All. 2 "Verbale di sopralluogo";
- 3) All. 3 "Documentazione catastale";
- 4) All. 4 " n. 7 Planimetrie rilievo fabbricati";
- 5) All. 5 "Certificato notarile sostitutivo del certificato ipotecario ventennale"
- 6) All. 6 "Nota del G.E. del 12/05/2015"
- 7) All. 7 "Rogito del 17/09/1989 rep. n. 8129 e del 02/01/2013 rep. n. 94021";
- 8) All. 8 " Nota del G.E. del 17/09/2015";
- 9) All. 9 " n. 2 certificati di residenza";
- 10) All. 10 " n. 2 certificati: Ufficio Tecnico Comunale e Polizia Locale";
- 11) All. 11 "Visure della Conservatoria RR.II";
- 12) All. 12 " n. 4 ricevute postali, 1 raccomandata non ritirata e n. 3 avvisi di ricevimento raccomandata a/r "

Palmi 11/12/2015**ASTE**
GIUDIZIARIE.it**Il C.T.U.****Arch. Domenico IMPIOMBATO****ASTE**
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALMI**ESECUZIONE IMMOBILIARE n°91/2014****BANCA CARIME S.p.A.****contro****omissis****C.T.U.:** ARCH. DOMENICO IMPIOMBATO**GIURAMENTO:** 03/03/2015**PROSSIMA UDIENZA:** 27/01/2016**PREMESSA**

Con ordinanza del 31/01/2015 il G.E. Dott. Cecchini Mario conferiva al sottoscritto Arch. Domenico Impiombato, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di RC al n°1235, con Studio in Palmi via Sila n°37, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili di cui al pignoramento, notificato l'11/07/2014 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria in data 23/07/2014, al n° 13889 Reg. Part. ed al n°11479 Reg. Gen. in danno di **omissis** e a favore della **Banca Carime S.p.A.**

Il pignoramento si riferisce ai seguenti beni ubicati nel Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte:

A	Piena proprietà di un lotto di terreno identificato al N.C.T. al foglio 4, particella 145 con superficie di 2430 m ² , intestato per l'intera quota alla omissis, "l'esecutata"
B	Piena proprietà di un lotto di terreno identificato al N.C.T. al foglio 4, particella 150 con superficie di 1430 m ² , intestato per l'intera quota alla



	omissis, <i>“l'esecutata”</i>
C	Piena proprietà di un lotto di terreno identificato al N.C.T. al foglio 4 particella 716 (ex 149) con superficie di 1090 m ² , intestato per l'intera quota omissis, <i>“l'esecutata”</i> ;
D	La piena proprietà di un: - fabbricato identificato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 717, sub 2, sub 3 e sub 4 <i>“in corso di costruzione”</i>; - appartamento identificato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 717, sub 5, categoria A/3, piano terra e primo piano, classe 2, vani sette; - locale di 87 m², identificato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 717, sub 6, categoria C/3 , piano terra, classe 3. intestati per l'intera quota omissis, <i>“l'esecutata”</i>
E	La piena proprietà di una porzione di fabbricato, identificato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 651, sub 6 <i>“in corso di definizione”</i> , piano terra e primo piano, intestato per l'intera quota omissis, <i>“l'esecutata”</i>
F	Piena proprietà di un appartamento identificato al N.C.E.U. al foglio 7, particella 490, sub 3 , categoria A/3, piano 1°, classe 1, intestato per l'intera quota al signor , <i>“l'esecutato”</i> .

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo aver esaminato il fascicolo relativo all'esecuzione immobiliare, ho eseguito un'aggiornata indagine presso gli uffici del Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, per individuare eventuali variazioni avvenute sull'immobile dopo il pignoramento. All'ufficio del catasto di Reggio Calabria ho effettuato le visure dei beni pignorati e ritirato copia della planimetria dei fabbricati oggetto del pignoramento (*All. 3*). Rilevate le notizie utili al fine di

rispondere ai quesiti preliminari dell'ordinanza di incarico, ho proceduto alla compilazione della scheda informativa sulla documentazione esistente nel fascicolo, sugli adempimenti di rito e sulle vicende ipocatastali relativi al ventennio, menzionando nella scheda informativa, quanto riportato nel certificato notarile sostitutivo del certificato ipotecario ventennale contenuto nel fascicolo redatto dal Notaio Dott. Enrico Siracusano. Nel certificato notarile si legge (*All. 5*): *"in virtù di quanto rilevato dagli atti trascritti si precisa che, in forza degli atti di provenienza dell'ultimo ventennio, nel richiamato atto redatto dal Notaio Rita Tripodi del 21/01/2004 rep. 75659, i diritti ceduti alla signora dovevano essere pari a 26/36 mentre, la quota ceduta dai germani e doveva essere pari a 10/36"*, si evidenzia un errore di quote assegnate e cedute relativo al fabbricato identificato al N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 490, sub 3. Nel su detto atto la signora cedeva la quota pari a 16/36 invece di 26/36, mentre, i germani cedevano la quota paria a 20/36 invece di 10/36, in relazione in quanto esposto nella scheda informativa. Il G.E., con la nota del 12/05/2015 (*All. 6*), mi invitava a proseguire nelle operazioni peritali con la stima dei beni pignorati escludendo per il momento, per la motivazione sopra esposta, l'appartamento posto in via Vittorio Veneto, riportato al N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 490, sub 3. Successivamente ho fissato nelle forme di rito il sopralluogo e, mediante avviso raccomandata a/r (*All.12*), comunicavo ai sig.ri debitori, al creditore Banca Carime S.p.A. presso l'avv. Giuseppe Grillo e al creditore intervenuto Equitalia Sud S.p.A. nella persona del funzionario delegato signor, che il giorno 22/07/2015 alle ore 09.00 avrei dato inizio alle operazioni peritali con la visita agli immobili pignorati. Alle ore 09,00 di detto giorno mi sono recato presso il comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, alla contrada Badia, dove sono collocati i beni pignorati, per dare inizio alle operazione peritali. Sul posto è convenuto la signora

Sotto la costante presenza degli intervenuti procedevo a rilevare le condizioni generali degli immobili anche mediante reperti fotografici, annotando in separato foglio le principali caratteristiche dimensionali e plano-volumetriche dei fabbricati oggetto di pignoramento. Terminate le operazioni di sopralluogo, mi sono recato presso il Comune di Sant'Eufemia D'Aspromonte dal notaio Rita Tripodi per reperire copia degli atti di provenienza dei beni pignorati (All. 7) e presso l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio Tecnico per estrarre copia del certificato di residenza degli esecutati (All. 9) e verificare la legittimità Urbanistica del fabbricato oggetto del pignoramento (All. 10). Durante il sopralluogo, confrontando la documentazione catastale con lo stato di fatto, non sono riuscito ad individuare fisicamente la porzione del fabbricato identificata con la particella 651, sub 6 che confina con il sub 5 della particella 717, anche questo pignorato. La difficoltà è scaturita dal fatto che per il sub 6 al catasto non risulta presente nessuna pianta planimetrica, mentre, per il sub 5 risulta depositata soltanto la pianta planimetrica del piano terra che corrispondeva con quanto rilevato in fase di sopralluogo.

Per verificare detta problematica occorreva recuperare le planimetrie degli immobili confinanti non interessati del pignoramento e appartenenti ad altra ditta, procedere all'unione di queste planimetrie con quelle dei beni pignorati così da ottenere una visione completa d'insieme che mi permettesse di poter individuare in maniera univoca la porzione del bene pignorato identificata col sub 6. Recuperate dette planimetrie, in quanto contenute nell'atto di donazione redatto dal Notaio Rita Tripodi in data 02/01/2013 rep. n. 94021, e confrontandole con le planimetrie dei beni pignorati, ho potuto constatare che vi è una rappresentazione errata della planimetria catastale dell'immobile identificato con la particella 717, sub 5, in quanto nella stessa planimetria catastale vi è rappresentata anche la porzione di fabbricato identificato con la particella 651, sub 6, creando

catastalmente a livello planimetrico la fusione del sub 6 della particella 651 col sub 5 della particella 717, in definitiva nella planimetria catastale del sub 5 vi è rappresentata la porzione d'immobile del sub 6 della particella 651 (All. 4).

Accortomi di tale errore mi sono recato dal G.E. Dott. Mario Cecchini per informarlo di quanto esposto, chiedendo se fosse necessario procedere ad una rettifica catastale. Lo stesso mi informava che detta anomalia non avrebbe creato nessun pregiudizio alla vendita del bene, visto che si trattava solo di procedere ad una rettifica delle planimetrie catastali che non avrebbe cambiato la consistenza del bene pignorato dato che entrambi le porzioni di immobili risultavano pignorati. Inoltre, mi invitava a specificare nella perizia di stima quanto esposto in modo che un ipotetico acquirente potesse venire a conoscenza di tale problematica e degli adempimenti da svolgere una volta aggiudicatosi l'immobile. Infine, informavo il G.E. che per accertare quanto sopra, si sono allungati ulteriormente i tempi necessari per il completamento della perizia di stima, provocando al CTU l'impossibilità di rispettare il fissato termine per la trasmissione alle parti e al deposito dell'elaborato peritale e costringerlo a chiedere un'adeguata proroga per la consegna dell'elaborato peritale. Il G.E. su regolare richiesta del C.T.U. concedeva detta proroga (All. 8). Terminate tali operazioni, ho effettuato un'aggiornata indagine di mercato immobiliare presso i locali operatori del settore e ritenuti sufficienti gli elementi raccolti, ho proceduto alla redazione della perizia che di seguito rassegno.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei RR.II. Reggio Calabria per i beni oggetto del pignoramento sono emersi le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria di € 170.000,00 a favore di "Banca Carime S.p.A."

gravante su uno dei beni pignorati, e precisamente "appartamento posto nel Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte Via Vittorio Emanuele, riportato



al N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 490, sub 3", a garanzia del mutuo fondiario di € 87.646,94 concesso al Signor a forza dell'atto redatto dal Notaio Rita Tripodi in data 14/10/2008 rep. n. 88268, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria in data 17/10/2008 ai nn°. 19660/2434;

- Pignoramento immobiliare a favore della Banca Carime S.p.A., relativo alla presente procedura gravante su tutti i beni pignorati, notificato ai Sigg. dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Palmi (RC) in data 11/07/2014 rep. 353 e trascritto in data 23/07/2014 ai nn° 13889/11479.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE

a) Immobile identificato al N.C.T. al foglio 4, particella 145

Trattasi di un lotto di terreno ad uso agricolo, costituito da una singola particella catastale, identificata al N.C.T al **foglio 4, particella 145**, con superficie catastale di 2430 m². Il lotto in questione è collocato nel comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, località Malcarne o Badia, posto tra la strada vicinale Colacaruso e la strada Comunale Badia, distante dal centro urbano, in un' area prettamente agricola caratterizzata dalla presenza di un piccolo aggregato urbano costituito da case sparse nella stessa zona. In prossimità del lotto in oggetto è collocato un piccolo centro sportivo dotato di due campetti di calcetto (*All. 1, foto aerea 1 e 2*). Lo stesso lotto è privo di recinzione e si arriva attraverso due accessi con ingresso posto sulla strada vicinale Colacaruso. Il primo ingresso immette in una stradella sterrata percorribile anche con automezzi che attraversa la particella 394 e la particella 426 sino a raggiungere la particella pignorata, il secondo ingresso, immette in una stradella sterrata realizzata sul confine della particella 395 la stessa particella 145 e la particella 151 (*All. 1, foto 1*), il secondo ingresso è più

agevole del primo, infatti, permette di raggiungere il lotto anche con mezzi e attrezzature meccaniche adatte alla coltivazione. Per quanto detto si può affermare che il lotto in questione, sia in relazione allo stato dei luoghi, sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, possiede una facilità di accesso sufficiente.

In pianta presenta una configurazione geometrica a forma regolare, priva di angoli acuti e rientranze, presenta una giacitura quasi pianeggiante ed è adibito esclusivamente agli usi agricoli. Al momento del sopralluogo lo stesso presentava, su tutta la superficie, una coltivazione di pomodori con piante in stato non produttivo e disposti su filari (*All. 1, foto 2, 3, 4 e 5*). Vengono praticati a rotazione, diversi tipi di culture a seconda delle stagioni: cereali, ortive come pomodoro, patate, zucchine e cavolfiore, ecc.. Visto che tali coltivazioni nell'avvicendamento necessitano necessariamente dell'irrigazione, il terreno in questione si adatta alla coltivazione di dette culture, perché, sullo stesso è collocata una grande vasca di irrigazione a base quadrata di lati 12,50 x 12,50, per una superficie totale di circa 156 m² (*All. 1, foto 4 e 6*). La vasca di irrigazione e

il terreno su cui è collocata è gravata da servitù rispettivamente di utilizzo e di passaggio, così come riportato nell'atto di Concessione di Diritto e Donazione redatto dal Notaio Rita Tripodi del 08/02/1989, rep. 8129 (*All. 7*), che recita “ *sulla particella 145 esiste una vasca d'irrigazione che dovrà servire tutti i donatari, detti donatari si identificano, oltre all'esecutata, nei signori; i quali per poterla raggiungere dovranno attraversare la particella 426 e la stessa particella 145*”. La vasca viene alimentata dall'acqua proveniente dalla società Consorzio di

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Bonifica che viene gestita dall'Acquedotto Comunale. Per la fornitura dell'acqua viene versato all'acquedotto una somma che può variare dai 150,00 €/ 200,00 € euro l'anno.

Il livello di produttività del lotto è buono, dal punto di vista agronomico il terreno è di buona fertilità, con tessitura di medio impasto e buone caratteristiche chimico-fisiche. Buona è la pulizia, buone le condizioni generali, sono chiari i segni di una regolare coltivazione e manutenzione che frutta un' adeguata raccolta di prodotti agricoli.

Detto lotto in senso orario confina con p.lla 151 di proprietà signor , con p.lla 395 e p.lla 413 di proprietà signor e con p.lla 426 di proprietà del signor , salvo se altri.

b) Immobile identificato al N.C.T. al foglio 4, particella

¹⁵⁰
Trattasi di un lotto di terreno ad uso agricolo, costituito da una singola particella catastale, identificata al N.C.T. al foglio 4, **particella 150** con superficie catastale di 1430 m². Il lotto è collocato nel Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, Contrada Badia, distante dal centro urbano, in un area prettamente agricola caratterizzata dalla presenza di un piccolo aggregato urbano costituito da case sparse. Al lotto si arriva percorrendo una strada sterrata, denominata Contrada Badia, che conduce alla particella 430 sulla quale è presente una strada privata che permette di raggiungere la particella 150 interessata dal pignoramento (*All. 1, foto 7*). Per quanto detto possiamo affermare che il lotto in questione, sia in relazione allo stato dei luoghi, sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, possiede una facilità di accesso sufficiente.

Lo stesso lotto, coltivato dall'esecutata e dalla propria famiglia, è privo di recinzione, in pianta presenta una configurazione geometrica a forma regolare con un angolo acuto e priva di rientranze, presenta una giacitura a gradoni con ampie

porzioni in leggera pendenza ed è adibito esclusivamente agli usi agricoli. La granulometria del terreno è del tipo “medio impasto” e la coltivazione è del tipo specializzato, con la presenza di circa 25 piante adulte di alberi di ulivo (*All. 1, foto 8, 9 e 10*). Irregolare risulta essere il sesto d’impianto, mentre la forma di allevamento degli alberi è del tipo libera o a pieno vento. Il fondo gode di una discreta pulizia, buone le condizioni generali, sono chiari i segni di una regolare coltivazione e manutenzione che frutta una adeguata raccolta di olive.

Detto lotto in senso orario confina con p.lla 430 di proprietà signor con p.lla 418 di proprietà della signora, p.lla 714 di proprietà dei signori;

l’esecutata”, p.lla 716 di proprietà dell’esecutata p.lla 431 di proprietà dei signora

c) Immobile identificato al N.C.T. al foglio 4, part. 176 e immobili identificati al N.C.E.U. al foglio 4, particella 717, sub 2, 3, 4, 5, 6 e particella 651, sub 6.

Trattasi di un lotto composto da tre particelle confinate tra di loro, ubicato nel Comune di Sant’Eufemia d’Aspromonte (RC) in contrada Badia identificate al Catasto Terreni al foglio 4, p.lla 716 e al N.C.E.U. al foglio 4, p.lla 651 sub 6 e p.lla 717, sub 2, 3, 4, 5 e 6.

Al lotto si arriva percorrendo la Strada Statale 112 direzione sud, percorrendo detta strada alcune centinaia di metri prima di raggiungere il centro urbano di Sant’Eufemia d’Aspromonte sulla destra e posto un imbocco (*All. 1, foto aerea 1*) che immette in un strada comunale asfaltata, denominata Contrada Badia, che conduce al lotto pignorato. Detti beni si trovano lontano dal centro urbano, in una zona periferica ad uso prettamente agricolo caratterizzata dalla presenza di piccoli



aggregati urbani costituiti da case sparse con annesso terreno agricolo. E' per tale motivo che è carente di tutti i servizi, come uffici, scuole, negozi, bar, tabacchi, generi alimentari e ecc., che il centro del comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte può offrire.

La particella 716 identifica un terreno ad uso agricolo, classificata al N.C.T. come terreno del tipo seminativo irriguo arboreo di classe terza, presenta una superficie di 1090 m². Lo stesso lotto in pianta presenta una configurazione geometrica a forma irregolare, costituita da due corpi uniti da una striscia di terra larga pochi metri confinante con la particella 717 (*All. 3*), presenta una giacitura pianeggiante, caratterizzata dalla presenza di un gradone che divide in due fisicamente il lotto. L'accesso alla parte più bassa avviene dalla confinante strada comunale, denominata "Contrada Badia" (*All. 1, foto 11*). Detta porzione di lotto è priva di recinzione ed è coltivata dall'esecutata e dalla propria famiglia, il terreno viene utilizzato ad uso seminativo. Al momento del sopralluogo risultava regolarmente coltivato con la presenza di piante di pomodoro, melanzane, zucchine, verdura, fagiolini ecc., Per quanto riguarda la porzione di terreno collocato nella parte più alta, l'accesso avviene attraverso la particella 651 e 717. Tale porzione di lotto non è coltivata ma utilizzata come area di stoccaggio di legna da ardere, tavolacci e grossi tronchi in legno, pezzi metallici in genere, vecchie sedie ecc. inoltre, su detta parte di lotto sono presenti diversi manufatti, come parte di tettoia del capannone del sub 6 della particella 717, anche questa pignorata; una legnaia realizzata in maniera approssimativa, infatti, presenta una struttura in legno e pareti e manto di copertura in lamiera ondulata, inoltre, vi è anche la presenza di manufatti utilizzati come pollaio e depositi di attrezzi agricoli e materiali vari, realizzati con struttura portante in mattoni forati e copertura con struttura in legno e manto in lamiera ondulata (*All. 1, foto 12, 13, 14, e 15*). Dalle ricerche effettuate, detti manufatti, risultano realizzati

abusivamente senza la necessaria autorizzazione edilizia. Il terreno confina in senso orario con la p.lla 428 di proprietà dei signora , con la p.lla 150 e p.lla 717 di proprietà dell'esecutata P, e con p.lla 651 di proprietà dei signori "l'esecutata", e con strada comunale denominata Contrada Badia, salvo se altri. Per quanto riguarda la **particella 651, sub 6**, identifica una piccola porzione di fabbricato che risulta al N.C.E.U. in fase di definizione, come meglio specificato nella parte generale della presente C.T.U.. Detta porzione risulta fisicamente unita al fabbricato identificato col sub 5 della particella 717, dando origine ad un'unica unità immobiliare (*All. 4*), inoltre, la particella 651 possiede anche il sub 1 che identifica la corte, bene comune e non censibile ai sub della particella 651 compreso il sub 6 interessato del pignoramento. La porzione di fabbricato confina in senso orario con il sub 5 della p.lla 717 di proprietà di "l'esecutata", con p.lla 714 di proprietà dei signori "l'esecutata", e con il sub 4 della p.lla 651 di proprietà di e con sub 1 "corte di pertinenza" della p.lla 651, salvo se altri. Infine, l'area identificata con **particella 717** presenta una superficie catastale di are 11,20, sulla cui area sono state realizzate due corpi di fabbrica, il primo identificato con il **sub 2, sub 3 e sub 4** (*All. 1, foto 16 e 17*), il secondo identificato col **sub 5 e sub 6** (*All. 1, foto 18, 19 e 20*), mentre, la corte bene comune e non censibile ai sub 2, 3, 4, 5 e 6 è stata identificata col **sub 1**. L'accesso alla particella 717 avviene attraverso la corte della particella 651 identificata col sub 1 (*All. 1, foto 21 e 22*).

L'immobile identificato col **sub 2, sub 3 e sub 4**, è un fabbricato in c.a. a due piani fuori terra oltre seminterrato in corso di costruzione, mentre, il secondo corpo di fabbrica identificato col **sub 5** comprende un'abitazione composta da



piano terra e primo piano e tre vani posti al piano terra con accesso autonomo, infine il **sub 6** identifica un capannone adibito a laboratorio per arti e mestieri.

La particella 717 confina in senso orario con la p.lla 716 di proprietà della signora "l'esecutata", con p.lla 714 e p.lla 715 di proprietà dei signori, salvo se altri.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI FABBRICATI identificati al N.C.E.U. al foglio 4, part. 717, sub 2-3-4-5 e particella 651, sub 6

- Il Fabbricato identificato col **sub 2, sub 3 e sub 4**, è in corso di costruzione, in elevazione si sviluppa su due piani fuori terra oltre seminterrato, con copertura parte a tetto e parte a lastrico solare praticabile. In pianta presenta una forma rettangolare con lati di (12,21 ml x 9,36 ml) per una superficie lorda complessiva, misurata dal perimetro esterno del fabbricato, di 114,28 m², (*All. 4*); lo stesso è stato realizzato con struttura intelaiata in cemento armato su fondazioni a travi rovesce. I solai, così come gli sbalzi, sono misti latero-cementizi; la scala esterna per raggiungere il primo piano e il lastrico solare è in c.a., mentre, la copertura a tetto è stata realizzata con orditura in legno e manto in lamiera. Ad un semplice esame visivo, la struttura appare ben dimensionata anche alla luce delle vigenti normative antisismiche, con telai composti da travi e pilastri in c.a. a sezione costantemente pari a 30 cm x 60 cm. Il fabbricato in generale, tranne che per parte del secondo piano, si presenta allo stato rustico privo di impianti e di pavimentazione, sono presenti i muri di tamponamento realizzati in mattoni forati intonacati solo esternamente.

Il piano seminterrato identificato col **sub 3**, presenta un'altezza utile interna di 2.22 ml, lo stesso risulta diviso in due vani non comunicanti (*All. 4*), presentano accesso autonomo e sono raggiungibili dall'esterno attraverso una piccola discesa. Il primo vano, utilizzato come deposito, presenta una superficie calpestabile di 48,18 m² (11,61 ml x 4,15 ml), l'accesso avviene attraverso una

porta dotata di infisso in ferro, il locale risulta scarsamente arieggiato e illuminato, infatti è presente una sola finestra posta in prossimità della porta d'ingresso (*All. 1, foto 23 e 24*). Il secondo vano presenta una superficie utile calpestabile di 52,36 m² (11,61 ml x 4,51 ml), l'accesso avviene attraverso un'ampia bucatara larga 2.90 ml dotata di serranda avvolgibile in metallo, gode di aerazione e illuminazione naturale attraverso l'ampia bucatara d'ingresso e le due finestre di cui è dotato. Per quanto riguarda la sua destinazione allo stato viene utilizzato come garage e deposito di attrezzi vari, come già specificato sopra, per quanto riguarda le rifiniture si presenta allo stato rustico, la pavimentazione è assente, le pareti internamente non sono intonacate, l'impianto elettrico risulta molto provvisorio e non a norma, lo stesso è dotato di fili esterni e comprende qualche punto luce (*All. 1, foto 25 e 26*).

Il piano terra identificato col **sub 2**, presenta un'altezza utile interna di 3.00 ml, con una superficie calpestabile di 101,70 m² (11,61 ml x 8,76 ml), l'accesso avviene attraverso due ampie bucatore, larghe 2.90 ml, dotate di serranda avvolgibile in metallo con sollevamento meccanico. Inoltre il locale in questione è dotato sulla parete posteriore di due porte finestre, larghe all'incirca 2.06 ml, prive di infisso che immettono in un balcone con parapetto in muratura e superficie calpestabile di 11,04 m² (12,01 ml x 0,92 ml), (*All. 4*). Per quanto riguarda la sua destinazione allo stato è utilizzato come deposito di oggetti di vario genere. Le rifiniture si presentano allo stato rustico, la pavimentazione è assente, le pareti internamente non sono intonacate, l'impianto elettrico risulta molto provvisorio e non a norma, lo stesso è dotato di fili esterni, comprende qualche punto luce e l'alimentazione dei motori per il sollevamento delle due serrande d'ingresso (*All. 1, foto 27 e 28*). Attraverso una scala esterna in c.a. non rifinita, si raggiunge il primo piano identificato col **sub 4**. Al primo piano troviamo un vano con annesso un piccolo bagno e un lastrico solare in parte coperto con una tettoia, il parapetto è stato realizzato con mattoni forati incordolati. Per quanto riguarda il vano, a differenza delle altre parti del fabbricato, risulta rifinito, le pareti esterne sono intonacate con



intonaco grezzo, mentre le pareti interne sono intonacate, rifinite e tinteggiate di colore chiaro, l'interno presenta una controsoffittatura in perlinato in legno di colore scuro, è pavimentato con piastrelle in ceramica, gli infissi sono in legno massello, la bucatra di accesso è dotata di una porta in legno massello bugnato ad un' anta, mentre, l'infisso della finestra è a due ante con vetro singolo e privo di scuretti. Il vano presenta una superficie calpestabile di 23,62 m² con altezza utile interna di circa 2,60 ml. Il bagno presenta una superficie calpestabile di 4,12 m², è pavimentato e piastrellato fino a 220 cm di altezza, con lavabo, vaso, bidet. E' sprovvisto della porta d'ingresso e dell'acqua calda, lo stesso gode di areazione e luce naturale, grazie alla presenza di una finestra dotata di infisso in legno ad una anta con vetro singolo e persiana. Per quanto riguarda il lastrico solare di copertura, risulta privo di pavimentazione e lo stesso non è impermeabilizzato. Da come si evince dalle foto (*All. 1*), dal lastrico solare di copertura fuoriescono dei pilastri per un'altezza di circa 3.00 ml, alcuni di questi sorreggono il tetto di copertura del vano sopra descritto e la tettoia del lastrico solare. Il tetto e la tettoia sono state realizzate con orditura in legno e manto in lamiere zincate non coibentate. Il lastrico solare di copertura ha una superficie calpestabile complessiva di circa 105,00 m², di cui 35,00 m² coperta dalla tettoia sopra descritta (*All. 1, foto 29, 30, 31, 32 e 33*).

Per quanto riguarda il corpo di fabbrica identificato col **sub 5 della particella 717** e il **sub 6 della particella n. 651**, comprende un'abitazione composta da piano terra e primo piano, inoltre, il sub 5 identifica tre vani posti al piano terra con accesso autonomo e non comunicanti col l'abitazione (*All. 4*). L'appartamento in elevazione si sviluppa su due piani fuori terra, con copertura a tetto, lo stesso è stato realizzato con struttura portante in muratura ordinaria intelaiata con cordoli in c.a. I solai, così come gli sbalzi, sono misti latero-cemento; la scala per raggiungere il primo piano è in c.a., mentre, la copertura a tetto è stata realizzata con orditura in legno e manto in lamiere ondulate in ferro (*All. 1, foto 18, 19, 20, 34, 35, 36, 37 e 38*).

Il piano terra occupa una superficie lorda, misurata dal perimetro esterno della

muratura, di 100 m², mentre, la superficie calpestabile è di circa 75,00 m², l'altezza interna da pavimento all'intradosso del solaio è di circa 3.00 ml.

Il fabbricato è dotato di tre accessi, due posti sul prospetto frontale e uno sul prospetto laterale. Quello sul prospetto laterale, dotato di un portone a doppia anta in legno massello bugnato, immette in un disimpegno che disimpegna bagno, cucinino e cucina-pranzo. Gli accessi posti sul prospetto frontale immettono: Il primo nel vano soggiorno dotato di infisso in legno a doppia anta e pannelli in vetro con scuretti, il secondo, che si può considerare come ingresso principale, attraverso una porta di ingresso con infisso in legno massello a due ante di buona qualità, immette nel vano scala che disimpegna piano terra e primo piano (*All. 4*). Al piano terra troviamo dislocata la zona giorno e un vano adibito a stanza da letto, mentre, al primo piano è collocata la zona notte e un vano adibito a sala da pranzo. La dislocazione interna degli ambienti al piano terra e primo piano è semplice ma razionale. Il piano terra comprende, cucina-pranzo con superficie calpestabile di circa 28,87 m² (*All. 1, foto 39, 43 e 44*), soggiorno con superficie calpestabile 13,93 m², un vano adibito a stanza da letto privo di finestre, con superficie calpestabile di 17,55 m², un piccolo cucinino ricavato sotto la scala, con superficie calpestabile di circa 4.82 m², il bagno con superficie calpestabile di

4.82 m² (1,78 ml x 2,71 ml) e un piccolo disimpegno posto sull'ingresso laterale di superficie calpestabile di circa 4,59 m² (1,78 ml x 2.58 ml). Il cucinino ricavato sotto il vano scala, a differenza degli altri ambienti che presentano un'altezza di tre metri, possiede un'altezza media di 2.32 ml, lo stesso è pavimentato e piastrellato fino a 160 cm (*All. 1, foto 42*). Il bagno risulta pavimentato con piastrelle in ceramica, così come il rivestimento alle pareti, fino ad una altezza di circa 225 cm. La dotazione sanitaria del bagno comprende la doccia, il vaso, il bidet e il lavabo (*All. 1, foto 40 e 41*). L'acqua calda è fornita da un boiler elettrico di 50 litri posto all'interno dello stesso bagno, il boiler fornisce l'acqua calda anche al bagno posto al primo piano e alla cucina del piano terra (*per la distribuzione interna si rimanda All. 4*).

La pavimentazione nei vari ambienti è differenziata per forma, colore e



dimensione, infatti, la cucina-pranzo presenta una pavimentazione in vecchie piastrelle in graniglia; gli altri ambienti presentano una pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore chiaro. Le pareti sono intonacate con intonaco civilmente e tinteggiate con pittura chiara, inoltre, le pareti dei vani; soggiorno, cucina- pranzo e vano letto, per un'altezza di circa 100 cm risultano rivestiti da pannelli in legno. Le porte interne sono in legno con pannello centrale in vetro stampato di buona qualità, ad eccezione del bagno e del cucinino che presentano una porta in legno massello con pannelli in legno. I serramenti esterni sono in legno con vetri normali protetti da scuretti interni ad eccezione del bagno che invece degli scuretti possiede una persiana. Al primo piano si accede attraverso una scala in c.a. a doppia rampa larga all'incirca 1,05 ml, i gradini sono rivestiti in marmo, i pianerottoli presentano un rivestimento in piastrelle in ceramica, le pareti, per un'altezza di circa 1,60 ml, sono ricoperte con un perlinato in legno colore chiaro (*All. 1, foto 47*). La scala conduce ad un disimpegno, con superficie calpestabile di circa 4.48 m², che disimpegna il bagno e i locali del piano primo. Al bagno si accede attraverso una porta in legno, presenta una superficie calpestabile di circa 6.30 m² (1,78 ml x 3,54 ml), risulta pavimentato con piastrelle in ceramica, così come il rivestimento alle pareti, fino ad una altezza di circa 225 cm. La dotazione sanitaria del bagno comprende la vasca, il vaso, il bidet e il lavabo (*All. 1, foto 51 e 52*). L'acqua calda è fornita, come già detto, da un boiler elettrico di 50 litri posto nel bagno del piano terra. Dal disimpegno, attraverso una porta in legno massello di buona qualità, si accede in un piccolo corridoi di superficie di circa 3,96 m² (1,21 ml x 3,28 ml) che disimpegna i vari ambienti (*All. 1, foto 50*) che sono composti da un vano adibito a sala-pranzo (*All. 1, foto 48*) con superficie calpestabile di circa 21,33 m² (4,54 ml x 4,70 ml), da una camera da letto matrimoniale (*All. 1, foto 49*), con superficie calpestabile di circa 19,80 m² (4,40 ml x 4,50 ml) e da una camera da letto singola con superficie calpestabile di circa 10,46 m² (3,28 ml x 3,19 ml). Dalla camera da letto matrimoniale si accede ad un balcone dotato di ringhiera in ferro e superficie calpestabile di circa 3,69 m² (3,69 ml x 1,00 ml). La superficie calpestabile

dell'intero primo piano è di circa 77,45 m², l'altezza interna dal pavimento ad intradosso del solaio è di circa 2,72 m, le pareti sono intonacate con intonaco civilmente e tinteggiate con pittura chiara. La pavimentazione nei vari ambienti è in marmo ad eccezione del bagno e del disimpegno di arrivo del scala, che sono pavimentato con piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno di buona qualità, anche i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, con cassettoni e tapparelle in pvc, ad eccezione del bagno provvisto di infisso con persiana. Per quanto riguarda l'impianto elettrico dell'intero fabbricato è del tipo sottotraccia ma andrebbe revisionato e messo in regola secondo le ultime normative. L'abitazione non è metanizzata per riscaldare gli ambienti, oltre ad utilizzare un caminetto a legna posto nel vano cucina-pranzo, si utilizzato una termo-cucina a legna posta anch'essa nel vano cucina-pranzo, che oltre a essere utilizzata per cucinare fornisce di acqua calda all'impianto di riscaldamento che è dotato di termosifoni con elementi in alluminio dislocati nei vari ambienti del piano terra e primo piano. L'abitazione è priva dell'impianto telefonico ed è dotata di antenna TV satellitare. Gli scarichi fognari sono convogliati in un pozzo nero in quanto l'area su cui sorge il fabbricato non risulta servita da impianto di fognatura pubblica. Annesso all'abitazione e indipendente da questo, vi sono tre vani, i primi due realizzati con struttura portante in c.a. e solaio di copertura piano in latero-cemento, al disopra della quale è stata realizzata una copertura a tetto a doppia falda con orditura in ferro e manto in lamiera, mentre, il terzo vano presenta muratura perimetrale in mattoni forati e copertura ottenuta dal prolungamento del tetto in ferro e lamiera dei due vani sopra detti (*All. 1, foto 18, 34, 35, 36 e 37*). Il primo vano, utilizzato come locale lavanderia e locale di sgombrò, presenta una superficie calpestabile di circa 25,43 m² per una altezza interna utili e di 3.10 m; l'ingresso avviene attraverso una bucatara larga all'incirca 1.10 m dotata di infisso in ferro (*All. 1, foto 45*). Il secondo utilizzato come locale officina e deposito attrezzi (*All. 1, foto 46*), presenta una superficie calpestabile di circa 28,70 m² per una altezza interna utili e di 3.20 m, l'ingresso avviene attraverso un'ampia bucatara larga all'incirca 3.00 m dotata di serranda



avvolgibile, inoltre, il locale in questione sulla parete posteriore presenta una bucatra con infisso in ferro che immette in un'area identificata con la particella 714 non pignorata di proprietà dei signori "l'esecutata",
Allo stato detti locali non sono rifiniti, la pavimentazione è assente, le pareti sono intonacate ma non stuccate e tinteggiate, l'impianto elettrico non è a norma, risulta parte sotto traccia con alcuni punti realizzato con fili esterni, lo stesso comprende qualche punto luce, qualche interruttore e presa. Il terzo vano, all'interno del quale è stato realizzato un forno a legna, presenta una superficie di 16,65 m² (2,90 ml x 5,74 ml), si trova anch'esso allo stato rustico, le pareti sono prive di intonaco e in elevazione, quella anteriore e posteriore, non raggiungono l'orditura del tetto lasciando delle ampie bucatre nella parte superiore, dette bucatre servono a illuminare e arieggiare il vano soprattutto durante il funzionamento del forno, l'accesso avviene attraverso un'apertura dotato di un vecchio infisso in legno.

- Per quanto riguarda il bene pignorato identificato col **sub 6**, individua un porzione di fabbricato ad un piano, adibito a laboratorio per arti e mestieri, con superficie catastale di 87 m². Dai rilievi fatti lo stesso presenta una superficie calpestabile di circa 85,30 m², mentre, la superficie lorda è di circa 90,00 m² (9,00 ml x 10,00 ml). L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura intelaiata in cemento armato su fondazioni a travi rovesce, la copertura è a tetto a quattro falde, con manto in lamiera e orditura in legno poggiata su capriate in legno (*All. 1, foto 18, 19, 53, 54, 55 e 56*). L'accesso avviene da un'ampia bucatra larga 2.50 ml dotata di serranda avvolgibile in metallo con sollevamento meccanico (*All. 1, foto 20*), il perimetro murario è caratterizzato dalla presenza di ampie luci prive di infisso e chiuse con lastre in vetroresina, le uniche bucatre dotate di infisso in legno sono quelle poste sulla parete lato sinistro dell'ingresso, la pavimentazione è priva di rivestimento ed è rifinita con cemento. L'impianto elettrico non rispetta le normative, è privo di cavi sottotraccia, di massa a terra, del quadro generale con sezionatori e salvavita.

Il fabbricato in questione presenta una maggior consistenza rispetto a quanto

pignorato; in pianta presenta una forma rettangolare con lati di (9,00 ml x 17,00 ml) per una superficie lorda complessiva, misurata dal perimetro esterno della muratura, di 153 m² con altezza interna utile di 4,40 ml. La parte ampliata ricade su particella non pignorata, da come si evince dalla planimetria catastale (*All. 3*), la parte che ricade sulla particella non pignorata è evidenziata come Rimanente U.I.. In definitiva, detto fabbricato si sviluppa su due lotti e viene individuato con due diverse particella: la porzione di fabbricato pignorato identificato con la particella 717, sub 6, con superficie catastale di 87 m² e la porzione di fabbricato identificato con la particella 715 non pignorato. Quest'ultima risulta di proprietà dei signori "l'esecutata", Detta divisione è individuata solo catastalmente, ma di fatto, il fabbricato all'interno si presenta come unico ambiente senza divisione alcuna (*All. 5*). In definitiva, un eventuale acquirente dovrà procedere alla realizzazione di un muro divisorio che separi fisicamente in due le porzioni di fabbricato pignorato da quello non pignorato. Annesso alla porzione di fabbricato pignorato è presente una tettoia, la stessa copre un'area, pavimentata in cemento, di circa 42,30 m² che è stata realizzata abusivamente e non accatastata, presenta struttura portante in pali in legno, il tetto è stato realizzato con orditura in legno e manto in lamiera, la stessa viene utilizzata come ricovero per mezzi agricoli.

La superficie catastale della particella 717 corrisponde a 1120 m², l'area occupata dai fabbricati e della tettoia è pari a 403,74 m², la differenza tra la superficie libera e quella edificata, identificata col sub 1, è di circa 716,26 m², questa è stata utilizzata per la realizzazione di area verde e area libera sulla quale possono sostare anche autoveicoli.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo i fabbricati e i terreni pignorati risultano occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare. Sono state rilevate le seguenti posizioni:

- Il fabbricato identificato alla **particella 717, sub 5**, è porzione di fabbricato identificato con la **particella 651, sub 6**, residenza della signora



- Per strada statale : 30,00 ml
- Per strade provinciali e comunali: 20,00 ml
- Per strade vicinali e consortili: 5,00 ml

LEGITTIMITA' DEL FABBRICATI

Dalle ricerche fatte presso l'ufficio tecnico del comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte non sono stati rinvenuti a livello urbanistico i titoli autorizzativi dei fabbricati oggetto di pignoramento. Inoltre, non possedendo dati certi in relazione al loro periodo di costruzione non è possibile determinare con certezza se gli stessi siano stati realizzati in epoca anteriore al 1° settembre 1967, e quindi, non necessitano di autorizzazione edilizia. I dati catastali non ci permettono di individuare il periodo di costruzione, visto che al catasto i fabbricati pignorati sono stati censiti in epoca recente. Precisamente i fabbricati identificati con la particella 717, sub 2, 3, 4, 5 e 6, sono stati censiti in data 28/06/2011, mentre, la porzione di fabbricato identificata con la part. 651, sub 6 è stata censita in data 29/11/2010. Inoltre, analizzando gli atti di provenienza del terreno sul quale sono stati edificati i fabbricati oggetto di pignoramento : *“l'Atto di Cessione di diritti e Donazione redatto dal Notaio Rita Tripodi in data 08/02/1989 rep. n. 8129, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Reggio Calabria in data 27/02/1989 al n.3103 reg. gen. e n.2675 reg. part.”*, è emerso che l'atto non fa menzione della presenza di fabbricati sul terreno donato, quindi, si può dedurre che i fabbricati pignorati sono stati realizzati in data successiva al 08/02/1989. Inoltre, nell'esaminare *l'Atto di Donazione Accettata redatto dal Notaio Rita Tripodi in data 02/01/2013 rep. n. 94021 trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Reggio Calabria in data 25/01/2013 al n. 1478 reg. gen. e n. 1136 reg. part.*, con il quale l'esecutata *“l'esecutata”*, già proprietaria per 1/4, e divenuta proprietaria per la restante quota di 3/4, della porzione di fabbricato identificato alla particella 651 sub 6, è emerso che nella parte riguardante la legittimità del fabbricato oggetto di donazione, i donanti dichiarano che l'intero fabbricato oggetto della donazione è stato realizzato antecedente al 1° settembre 1967. Ciò contrasta con quanto riportato nell'atto di



provenienza dei terreni, *redatto dal Notaio Rita Tripodi in data 08/02/1989 rep. n. 8129*, il quale, come specificato sopra, non né fa menzione. Una ulteriore verifica per inquadrare il periodo di costruzione del fabbricato utilizzato come residenza dall'esecutata è stata quella di esaminare il certificato storico di residenza. Su esso è riportato che la signora l'esecutata alla data del 06/04/1968 ad oggi è residente in Contrada Badia e precisamente dal 06/04/1968 al 1981 al n. 77, dal 1981 al 1991 al n. 33 e dal 1991 ad oggi al n. 26. Detto dato ci permette di constatare la presenza di un fabbricato adibito a residenza dell'esecutata alla data del 06/04/1968 e comunque data successiva al 1/09/1967. Per quanto esposto e accertato, per i fabbricati oggetto della presente stima, si possono considerare realizzati in data successivamente al 1° settembre 1967 e senza le necessarie autorizzazioni edilizie e quindi abusivi. Accertato la sussistenza di difformità per quanto riguarda la possibilità che gli stessi fabbricati siano o meno suscettibili di sanatoria bisogna far riferimento all'art. 40 comma 6 della legge 47/85 il quale prevede che per gli immobili oggetto di trasferimento, derivante da procedure esecutive e che rientrano nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della L. 47/85, la possibilità di presentare la domanda di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni del credito per cui si procede siano in data anteriore all'entrata in vigore della legge. Poiché, la presente procedura esecutiva risulta essere iniziata nel 2014, le ragioni del credito non sono anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (L. 326/2003 e successive), quindi, sarebbe da escludere la possibilità di presentare la domanda di sanatoria da parte dell'eventuale acquirente.

Inoltre, detto abuso non rientra neanche nella sanatoria edilizia, in quanto la zona è soggetta a Vincolo Paesaggistico del D.M.14/11/1968 ai sensi della Legge n. 1497/39, ora art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004, non è ammissibile l'accertamento di compatibilità paesaggistica art. 167 D.Lgs. 42/2004, visto che l'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, solo nei seguenti casi:

a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica,

che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;

- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Pertanto, in virtù di quanto esposto sopra ci troviamo di fronte a dei fabbricati abusivi e non sanabili.

Infine, si precisa che, in atto, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, a carico dell'esecutata e dei beni pignorati, non risulta nessun tipo di procedura amministrativa o sanzionatoria.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

- Il terreno riportato al foglio al foglio n. 4, particelle 145, 150, 651 (ex 427), 716 (ex 149) e 717 (ex 149) è pervenuto, alla signora "*l'esecutata*" dalla signora in forza *dell'Atto di Cessione di diritti e Donazione accettata redatto dal Notaio Rita Tripodi in data 08/02/1989 rep. n. 8129, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Reggio Calabria in data 27/02/1989 al n.3103 reg. gen. e n.2675 reg. part.;*
- La piena proprietà degli immobili identificati al NCEU al foglio 4 particella 717, sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5, è pervenuto all'esecutata per aver edificato sul suolo di terreno identificato al foglio 4 particella 717. La particella 717 deriva dal frazionamento della particella 149;
- La piena proprietà della porzione di fabbricato identificato al NCEU al foglio 4, particella 651 sub 6 è pervenuto alla signora per la quota di 1/4 per aver edificato su suolo, identificato al foglio 4 particella 651, la quota di 3/4 è pervenuta dai signori , in



forza dell'atto di donazione accettata redatto dal Notaio Rita Tripodi in data 02/01/2013 rep. n. 94021 trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Reggio Calabria in data 25/01/2013 al n. 1478 reg. gen. e n. 1136 reg. part. La particella 651 deriva dalla soppressione della particella 427;

- All'esecutata e ai donanti, i terreni e il lotto su cui sono stati edificati i fabbricati pignorati, sono pervenuti dalla signora in forza dell'Atto di donazione accettata redatto dal Notaio Rita Tripodi in data 08/02/1989 rep n. 8129, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di

Reggio Calabria in data 27/02/1989 al n. 3103 reg. gen. e n. 2675 reg. part.

- Alla signora i predetti beni, da come riportato nel sopracitato atto "del 08/02/1989 rep n. 8129, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Reggio Calabria in data 27/02/1989 al n. 3103 reg. gen. e n. 2675 reg. part", è pervenuto con titolo in data anteriore al 1/12/1963 e successiva divisione ai rogiti del Notaio Maria De Sarno del 01/07/1985, rep. 45, registrato il 17/07/1985 al n. 2620 e trascritto il 23/07/1985 ai n.ri 9873/8599

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni pignorati risultano iscritti al N.C.T. e N.C.E.U. nel Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, intestata per l'intera quota alla signora "l'esecutata" d'Aspromonte il

Beni censiti al N.C.T.

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie		Reddito	
			ha. are. ca.	m²	R.D.	R.A.
4	145	Uliveto	00. 22. 66	2266	9,95 €	12,87 €
		Seminativo Arb.	00. 01. 64	164	0,34 €	0,21 €
4	150	Uliveto	00. 14. 30	1430	6,28 €	8,12 €
4	716	Seminat. Irr. Arb.	00. 10. 90	1090	4,50 €	1,97 €

Beni censiti al N.C.E.U.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito	Indirizzo
4	717	1	Corte/bene comune e	/	/	/	Contrada

			non censibile a tutti i sub (2-3-4-5-6)				Badia s.n.c.
4	717	2	In corso di costruzione	/	/	/	Contrada Badia s.n.c. piano terra
4	717	3	In corso di costruzione				Contrada Badia s.n.c. piano seminter.
4	717	4	In corso di costruzione	/			Contrada Badia s.n.c. piano 1°
4	717	5	A/3	2	7 vani	271,14 €	Contrada Badia s.n.c. piano terra e 1°
4	717	6	C/3	3	87 m²	175,23 €	Contrada Badia s.n.c. piano terra
4	651	6	In corso di definizione	/	/	/	Contrada Badia s.n.c. piano terra e 1°

CONFORMITA' CATASTALE

Dal confronto tra le planimetrie e visure catastali dei fabbricati e lo stato di fatto le principali e più rilevanti irregolarità catastali riscontrate sono di seguito riportate:

- Il sub 6 della particella 651, catastalmente risulta in corso di definizione, non vi sono depositate le planimetrie presso il catasto;
- Il sub 4 della particella 717, catastalmente risulta in corso di costruzione, allo stato risulta completato, non vi sono depositate le planimetrie presso il catasto ;
- il sub 5 della particella 717, nelle visure catastali risulta censito come piano terra e primo piano, in fase di accatastamento è stata depositata solo la planimetria del piano terra omettendo quella del primo piano, la stessa omissione la ritroviamo nell'elaborato planimetrico. Nel confrontare la planimetria catastale del piano terra rispetto allo stato di fatto ho potuto riscontrare le seguenti difformità: nella planimetria catastale sono presenti due ampi vani posti al piano terra, lato est del fabbricato, il primo, sul quale non è indicata la destinazione d'uso, risulta comunicante con l'abitazione. Allo stato troviamo tre vani invece di

due e il primo vano non risulta comunicante con l'abitazione (*All. 3 e All. 4*).

DIVISIBILITA' E FORMAZIONE IN LOTTI

Gli immobili oggetto di pignoramento possono essere suddivisi e venduti in tre lotti. La formazione dei lotti di vendita è stata effettuata accorpando, ove possibile, beni limitrofi, ovvero beni che presentano caratteristiche di complementarietà e sussidiarietà. Secondo detti criteri di seguito sono riportati i lotti di vendita.

Lotto 1

Piena proprietà di un lotto di terreno identificati al N.C.T., comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, **foglio 4, particella 145**, superficie di 2430 m².

Lotto 2

Piena proprietà di un lotto di terreno identificati al N.C.T., comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, **foglio 4, particella 150**, superficie di 1430 m².

Lotto 3

- **Piena proprietà** di un lotto di terreno identificato al N.C.T., comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, **foglio 4, particella 716** (ex 149), superficie di 1090 m²;
- **Piena proprietà** di un fabbricato identificato al N.C.E.U., comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, **foglio 4, particella 717, sub 2, sub 3 e sub 4**;
- **Piena proprietà** di un appartamento identificato al N.C.E.U., comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, **foglio 4, particella 717, sub 5**, categoria A/3, piano terra e primo piano, classe 2, vani sette;
- **Piena proprietà** di un locale con superficie catastale di 87 m², identificato al N.C.E.U., comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, **foglio 4, particella 717, sub 6**, categoria C/3, piano terra, classe 3.
- **Piena proprietà** di una porzione di fabbricato identificato al N.C.E.U., comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, **foglio 4, particella 651, sub 6**, Piano terra e primo piano.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Domenico Impiombato

PALMI (RC) 89015- Via Silan 37

Tel 0966/411384

cell. 3382369070



CRITERI DI STIMA DELL'IMMOBILE

Alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto sintetico-comparativo basato sul raffronto tra bene in questione ed una serie di beni simili nella medesima zona per i quali esistono quotazioni immobiliari desumibili da pubblicazioni di agenzie immobiliari ovvero osservatori immobiliari. In particolare:

- per i terreni agricoli la stima è stata basata, oltre alle personali conoscenze ed esperienze, su una opportuna indagine eseguita presso i locali operatori del settore, come studi tecnici di professionisti e agenzie immobiliari operanti nella zona, inoltre, è stato rilevato il valore *Agricolo Medio suggerito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio* i cui dati sono disponibili sul sito dell'Agenzia del Territorio e si è tenuto conto dei *valori agricoli medi per ettaro e per coltura dei terreni, compresi nella Provincia di Reggio Calabria, zona Collina litorale (Regione agraria n. 4) espressi dalla Commissione Provinciale Espropri, riferite all'anno 2014 e pubblicati in data 24/04/2015*. I valori agricoli medi utilizzati per il calcolo sono riferiti a terreni compresi nelle singole regioni agrarie, ma all'interno delle stesse aree sussistono condizioni intrinseche ed estrinseche variabili che differenziano ed influiscono sul valore di mercato dei terreni. Tali variabili sono rappresentate dall'ubicazione, dall'esposizione, dalla conformazione altimetrica e planimetrica, dalla viabilità, dalla presenza di servizi, dalla vicinanza a zone ricadenti in altre aree con differenza di destinazione urbanistica e altro. Sulla base di tali variabili viene elaborato un coefficiente correttivo, moltiplicativo o demoltiplicativo, che consente di determinare in maniera più verosimile il valore di mercato che può raggiungere in una normale compravendita.

- per i fabbricati la stima è basata sul raffronto tra il bene in questione e beni simili nella zona per i quali esistono quotazioni immobiliari desumibili da osservatori immobiliari. Con l'esecuzione dei necessari sopralluoghi, dell'analisi del mercato immobiliare locale, della consultazione di pubblicazioni di Agenzie Immobiliari e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il periodo in cui viene eseguita la stima (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. 1° semestre, anno 2015), applicando al valore medio di mercato un coefficiente correttivo, moltiplicativo o demoltiplicativo, è possibile determinare in maniera più verosimile il valore di mercato che può raggiungersi in una normale compravendita.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo ordinario, quindi facilmente comparabili tra loro. Nella determinazione del valore commerciale degli immobili si è provveduto a valutare ogni singolo immobile tenendo conto del contesto del lotto in cui è stato inserito.

STIMA DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1

Terreno ad uso agricolo, costituito da una singola particella catastale, identificata al N.C.T al foglio 4, particella 145, con superficie catastale di 2430 m². Al catasto detto terreno viene classificato; come uliveto di classe 3 per una superficie di 2266 m² e seminativo arboreo di classe 4 per una superficie di 164 m², mentre, come specificato sopra lo stesso è utilizzato per tutta la sua superficie come terreno seminativo irriguo ed è dotato di una vasca di irrigazione. Come già riferito nella descrizione di cui sopra, tenuto conto dei criteri generali di stima esposti nella parte generale della presente CTU, il valore del bene viene ottenuto

dal più probabile valore che il terreno, nello stato in cui si trova, avrebbe alla data odierna in una libera contrattazione di compravendita, per cui nella valutazione occorre tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali la posizione, la presenza di conglomerati urbani, gli impianti presenti, la cultura, l'accessibilità rispetto alle strade principali ed altre vie di comunicazione, la presenza o meno di servizi ed opere di urbanizzazione primaria.

I terreni con cultura seminativo irriguo, compresi nella Provincia di Reggio Calabria, zona Montagna Litorale (Regione Agraria n.°4), espressi dalla Commissione Provinciale Espropri, riferita al 2014 che prevede una valutazione di 12.550,00 €/ha costo al m² 1,26 €. Detta valutazione non risulta consone alle potenzialità del lotto che, per le premesse effettuate legate alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche presenta un valore di mercato intorno a 2,00 €/m² pari a 20.000,00 €/ha.

Il valore del terreno: $2430 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ €/m}^2 = 4.860,00 \text{ €}$.

Per quanto riguarda la stima delle opere idrauliche presenti nel lotto, riguardante la vasca di raccolta acqua per l'irrigazione realizzata in calcestruzzo e le opere complementari, quali canalizzazione in calcestruzzo e tubi di irrigazione, analizzando i prezzi di mercato inerenti la realizzazione di opere idrauliche in muratura e/o calcestruzzo che comprende anche impermeabilizzazioni e scavi di fondazione ed interrimento, si determina un valore del costo di realizzazione dell'impianto di circa 12.000,00 €. Detto valore deve necessariamente tenere conto di un coefficiente di deprezzamento, che considerato lo stato di conservazione e manutenzione della struttura, oltre che allo stato di vetustà, si ritiene, in base alla valutazioni tecniche basate sull'esperienza professionale, che detto coefficiente possa assumersi paria a 0,70 (riduzione del 30%).

Il costo finale delle opere idriche è di $12.000,00 \text{ €} \times 0,70 = 8.400,00 \text{ €}$



VALORE LOTTO n. 1 = 4.860,00 € + 8.400,00 = 13.260,00 € (tredicimiladuecentosessanta/euro)

LOTTO N. 2

Terreno ad uso agricolo coltivato ad uliveto, costituito da una singola particella catastale, identificata al N.C.T al **foglio 4, particella 150**, con superficie di 1430 m². Tenuto conto dei criteri generali di stima esposti nella parte generale della presente CTU, il valore del bene viene ottenuto dal più probabile valore che il terreno, nello stato in cui si trova, avrebbe alla data odierna in una libera contrattazione di compravendita. Nella valutazione, quindi, occorre tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali la posizione, la presenza di conglomerati urbani, gli impianti presenti, la cultura, l'accessibilità rispetto alle strade principali ed altre vie di comunicazione, la presenza o meno di servizi ed opere di urbanizzazione primaria. I terreni con cultura seminativo irriguo, compresi nella Provincia di Reggio Calabria, zona Montagna Litorale (Regione Agraria n.° 4), espressi dalla Commissione Provinciale Espropri, riferita al 2014 che prevede una valutazione di 35.000,00 €/ha costo al m² 3,50 €.

Detta valutazione ritenuta consone per le premesse effettuate legate alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ha il seguente valore:

VALORE LOTTO n. 2 = 1430 m² x 3,50 m² = 5.000,00 € in tondo (cinquemila/euro)

LOTTO N. 3

- Terreno ad uso agricolo, costituito da una singola particella catastale, identificata al N.C.T al **foglio 4, particella 176**, con superficie di 1090 m². Al catasto detto terreno viene classificato come seminativo arboreo, mentre, allo stato lo stesso è utilizzato come terreno seminativo. Inoltre come specificato sopra su detto terreno sono presenti diversi manufatti come parte di tettoia del

capannone del sub 6 della particella 717, una legnaia realizzata con struttura in legno e pareti e manto di copertura in lamiera ondulata, manufatti realizzati con struttura portante in mattoni forati e copertura con struttura in legno e manto in lamiere ondulate utilizzati come ricoveri per animali e depositi di attrezzi agricoli e materiali vari. Detti manufatti, visto le caratteristiche costruttive, con struttura precaria e non a regola d'arte, visto l'assenza di autorizzazione edilizia vengono considerati come elementi di maggior pregio. Per quanto riguarda terreni con cultura seminativo irriguo, compresi nella Provincia di Reggio Calabria, zona Montagna Litorale (Regione Agraria n.°4), espressi dalla Commissione Provinciale Espropri, riferita al 2014 che prevede una valutazione di 7.400,00 €/ha costo al m² 0,74 €. Detta valutazione non risulta consone alle potenzialità del lotto che, per le premesse effettuate legate alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, presenta un valore di mercato intorno a 1,50 €/m² pari a 15.000,00 €/ha.

Valore del terreno: $1090 \text{ m}^2 \times 1,50 \text{ €/m}^2 = 1.635,00 \text{ €}$.

Nel considerare la stima dei fabbricati pignorati, in virtù di quanto esposto sopra, a riguardo l'abusivismo e la non sanabilità, ci troviamo di fronte a dei fabbricati incommerciabili che comunque possono essere oggetto di vendita forzata perché gli art. 17 e 40 della legge n. 47/85 dichiaratamente non si applicano alle procedure esecutive individuali e fallimentari. Per quanto riguarda il criterio di stima da adottare su immobili abusivi e non sanabili, interessanti sono le considerazione riportate sulla rivista *il Geometra n. 1/08*, nella parte dedicata alla professione dal titolo *Nuove Funzioni Processuali del Perito Vecchie e nuove questioni giuridiche in tema di stima degli immobili*, che espongono quanto segue:

- Una posizione molto rigorosa afferma che il valore di mercato di un immobile non sanabile e quindi da demolire non può essere diverso dal valore dell'area nuda al netto dei costi di demolizione e asporto dei materiali di risulta presso

discariche autorizzate, nel nostro caso, l'area è a destinazione agricola, ciò finisce per fornire un valore negativo o pari a zero;

- Una posizione più sfumata e più attenta alle dinamiche locali non a caso è stata sostenuta da alcuni G.E. del sud, dove l'abusivismo totale è così diffuso che il sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto e poi ripresentarsi alle elezioni. Segnale che, a dispetto dell'incommerciabilità scritta nelle leggi e del rischio di demolizioni, questi fabbricati hanno un proprio commercio *praeter legem* e conservano un'apprezzabile valore d'uso perché il rischio di demolizione è estremamente remoto. In quest'ottica, si può immaginare una stima pari al valore di uso del fabbricato (*pari al valore di mercato di un immobile regolare di consimili caratteristiche*) abbattuto di un'aliquota percentuale per tenere conto del maggior o minore rischi di demolizione.

Per quanto esposto appare opportuno in sede di redazione della stima di procedere ad una stima pari al valore di uso dei fabbricati ottenuta dal valore di mercato abbattuto di un'aliquota percentuale per tenere conto del maggior o minore rischio di demolizione. Detta aliquota percentuale è da considerarsi del 50% del prezzo unitario di stima al fine di ottenere un prezzo a base d'asta già depurato degli oneri successivamente incombenti all'eventuale aggiudicatario. Quest'ultimo infatti potrà acquistare i beni solo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, quindi nell'impossibilità di effettuare una sanatoria edilizia e con il rischio che in futuro l'amministrazione possa procedere a una ordinanza di demolizione.

- Fabbricato identificato al N.C.E.U. al **foglio 4, particella 717, sub 2, sub 3 e sub 4**, considerato lo stato in cui si trova, quasi totalmente rustico, si specifica che per la sua valutazione un criterio di stima diretto si è rivelato poco praticabile per la difficoltà oggettiva di trovare termini di paragone attendibili. Pertanto si è ritenuto opportuno procedere ad una valutazione indiretta considerando il valore

del fabbricato allo stato finito con caratteristiche simili e qualitative medie, ubicati nella stessa zona e oggetto di recenti contrattazione. Al valore del fabbricato allo stato finito, verranno applicati dei coefficienti di riduzione adeguati allo stato attuale in cui il fabbricato si trova: stato di conservazione e stato di avanzamento dell'opera. Il valore di mercato del fabbricato finito, viene determinato moltiplicando la superficie commerciale complessiva per il valore unitario a metro quadrato. Sulla base delle dette condizioni al contorno, per gli immobili pignorati valutati allo stato finito, si ritiene sia congruo un valore unitario di 500,00 €/m². Considerato che normalmente il valore della struttura in cemento armato è di circa un terzo del valore del fabbricato finito, a detto valore si applica un coefficiente pari a 0,30 (riduzione del 70%), in base a tale decurtazione si è ricavato un valore riferibile al "costo di costruzione effettivo" che è pari a 150,00 € al m², in definitiva il valore del fabbricato viene calcolato in relazione al costo effettivo di costruzione ad eccezione del vano con annesso il bagno posto al piano primo, che risulta completato e non viene applicato alcun coefficiente di riduzione.

Stima piano seminterrato sub 3

Superficie commerciale 9.36 ml x 12,21 ml = **114,30 m²**

114,30 m² x 150,00 € = **17.145,00 €** (valore di stima)

17.145,00 € x 0,50 = **8.572,50 €** (valore di stima decurtato del 50%)

Stima piano terra sub 2

Superficie commerciale 9.36 ml x 12,21 ml = **114,30 m²**

Superficie balcone 1.00 ml x 12.21 ml = **12.21 m²**

114.30 m² x 150,00 € = 17.145, 00 €

12.21 m² x 150,00 € = 1.831,50 €

17.145, 00 € + 1.831,50 € = **18.976,50 €** (valore di stima)

18.976,50 € x 0.50 = **9.488,25 €** (valore di stima decurtato del 50%)

Stima piano primo sub 4

Superficie commerciale vano con annesso bagno: $4.91 \text{ ml} \times 6,66 \text{ ml} = \mathbf{32,70 \text{ m}^2}$

Superficie lastrico solare di copertura e scala esterna $\mathbf{120,00 \text{ m}^2}$

$32.70 \text{ m}^2 \times 500,00 \text{ €} = 16.350,00 \text{ €}$

$120,00 \text{ m}^2 \times 150,00 \text{ €} = 18.000,00 \text{ €}$

$16.350,00 \text{ €} + 18.000,00 \text{ €} = \mathbf{34.350,00 \text{ €}}$ (valore di stima)

$34.350,00 \text{ €} \times 0.50 \text{ €} = \mathbf{17.175,00 \text{ €}}$ (valore di stima decurtato del 50%)

Valore di stima sub 2, sub 3 e sub 4 = $8.572,50 \text{ €} + 9.488,25 \text{ €} + 17.175,00 =$

35.235,75 €

- Fabbricato identificato al N.C.E.U. al foglio 4, **particella 717, sub 5 e part. 651 sub 6** si ritiene sia congruo un valore unitario di $500,00 \text{ €/mq}$.

Superficie commerciale abitazione piano terra $\mathbf{90,35 \text{ m}^2}$,

Superficie commerciale abitazione piano primo e vano scala $\mathbf{91,00 \text{ m}^2}$,

Superficie commerciale balcone $\mathbf{3,69 \text{ m}^2}$,

Superficie commerciale dei tre vani annessi al sub 5 $\mathbf{82,27 \text{ m}^2}$

Per il balcone si applica un coefficiente pari a 0,25 (riduzione del 75%),

$90,35 \text{ m}^2 \times 500,00 \text{ €} = 45.175,00 \text{ €}$

$91,00 \text{ m}^2 \times 500,00 \text{ €} = 45.500,00 \text{ €}$

$3,69 \text{ m}^2 \times 0.25 \times 500,00 \text{ €} = 461,25 \text{ €}$

Per quanto riguarda i tre vani annessi al sub 5 visto le condizioni al contorno si applica un coefficiente correttivo pari al 0,50 (riduzione del 50%),

$82,27 \text{ m}^2 \times 0,50 \times 500,00 \text{ €} = 20.567,50 \text{ €}$

$45.175,00 \text{ €} + 45.500,00 \text{ €} + 461,25 \text{ €} + 20.567,50 \text{ €} = \mathbf{111.703,75 \text{ €}}$ (valore di stima)

$111.703,75 \text{ €} \times 0,50 = \mathbf{55.851,87 \text{ €}}$ (Valore di stima decurtato del 50%)

Valore di stima sub 5, p.lla 717 e sub 6, p.lla 651 = 55.851,87 €

- Fabbricato identificato al N.C.E.U. al foglio 4, **particella 717, sub 6**, con destinazione catastale C/3 "Laboratorio arti e mestieri" si ritiene sia congruo un valore unitario di 300,00 €/mq. Mentre, per quanto riguarda la tettoia, considerando le caratteristiche generali, si ritiene congruo un valore unitario di 100,00 €/m²

Fabbricato: Superficie commerciale 9,00 x 10,00 = **90,00 m²**

Tettoia: superficie commerciale 9,00 ml x 4,70 ml = **42,30 m²**

90,00 m² x 300,00 € = 27.000,00 €

42,30 m² x 100,00 € = 4.230,00 €

27.000,00 € + 4.230,00 € = 31.230,00 € (valore di stima)

31.230,00 € x 0,50 = **15.615,00 €** (valore di stima decurtato del 50%)

Valore di stima sub 6, p.lla 717 = 15.615,00 €

- Infine, la valutazione dell'area di pertinenza dei fabbricati della particella 717 identificata col **sub 1** che presenta una estensione di circa 786,26 m².

Detta area viene calcolata tenendo conto dei seguenti indici riduttivi, al 0,15 (riduzione del 85%) sino a 25 m², l'eccedente va calcolata al 0,05 (riduzione del 95%), di seguito la stima;

25 m² x 500,00 € x 0,15 = 1.875,00 €

691,26 m² x 500,00 € x 0,05 = 17.281,50 €

Valore area di pertinenza sub 1 particella 717;

1.875,00 € + 17.281,50 € = **19.156,50 €** (valore di stima)

Valore di stima sub 1, p.lla 717 = 19.156,50 €**VALORE LOTTO n. 3**

1.635,00 € + 35.235,75 € + 55.851,75 € + 15.615,00 € + 19.156,50 € =
127.494,00 € (centoventisettemilaquattrocentonovantaquattro/euro).

Tanto rassegno in adempimento al mandato affidatomi.

